

TPHCM, ngày 25 tháng 04 năm 2022

BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH 2021 – PHƯƠNG HƯỚNG KẾ HOẠCH KINH DOANH 2022

PHẦN THỨ NHẤT

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2021

A. ĐẶC ĐIỂM TÌNH HÌNH:

Kinh tế - xã hội năm 2021 trên thế giới diễn ra trong bối cảnh đại dịch bệnh Covid -19 bùng phát mạnh và diễn biến khó lường, ảnh hưởng nghiêm trọng đến mọi mặt kinh tế của các quốc gia trên thế giới. Các nền kinh tế lớn đối mặt với tình trạng suy thoái sâu và tồi tệ nhất trong thập kỷ qua.

Trong nước, năm 2021 là năm rất khó khăn do tình hình dịch bệnh Covid kéo dài gần ½ thời gian trong năm, ảnh hưởng khó khăn rất lớn đến hoạt động ngành bất động sản. Hầu hết các dự án bị đình trệ do thủ tục pháp lý, không được các cấp quản lý nhà nước thông qua do tập trung công tác chống dịch và bởi một số quy định của pháp luật chưa đồng bộ, đang chờ Chính phủ điều chỉnh. Nhiều doanh nghiệp gặp khó khăn, tạm ngưng hoạt động, tỷ lệ thất nghiệp, thiếu việc làm ở mức cao.

Về tình hình công ty: Trong tình hình thị trường khó khăn chung, nguồn vốn có hạn, tập trung vào đầu tư Dự án Khu dân cư Thạnh Phú, huyện Vĩnh Cửu, không có tài sản thế chấp nhưng với nỗ lực cố gắng của Ban điều hành với những giải pháp tháo gỡ khó khăn kịp thời, vận dụng chính sách thích hợp, Công ty đã thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh theo Nghị quyết của Đại hội cổ đông thường niên năm 2020 cụ thể như sau:

B. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG NĂM 2021:

I- Lĩnh vực Đầu tư kinh doanh địa ốc:

Mặc dù trong năm 2021, các doanh nghiệp bị ảnh hưởng nặng nề bởi dịch Covid, mặc dù thời gian làm việc gián đoạn còn 60%, tuy nhiên, Công ty chúng ta vẫn duy trì tình trạng ổn định, sức khỏe tài chính của Công ty vẫn được duy trì. Tình hình thực hiện dự án của Công ty như sau:

1. Dự án Khu nhà ở 28ha xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè:

Mặc dù đã hoàn thiện cơ bản hạ tầng kỹ thuật dự án, tuy nhiên, khó khăn trong công tác tính tiền sử dụng đất đã khiến cho việc kinh doanh các nền đất còn lại gặp nhiều khó khăn. Với tinh thần quyết tâm của Lãnh đạo Công ty kết hợp với Liên doanh, đã làm việc với Tổng cục Quản lý đất đai đã có văn bản hướng dẫn về việc tính tiền sử dụng đất gửi Sở Tài nguyên Môi trường Thành Phố, đồng thời ký hợp đồng với đơn vị thẩm định giá tiền sử dụng đất. Nếu tình hình tích cực, Công ty có thể hoàn thành nộp tiền sử dụng đất trong năm 2022, đưa vào kinh doanh phần diện tích đất còn lại. Ngoài ra, trong năm 2022, Công ty và Liên doanh sẽ tiến hành hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật của dự án để bàn giao cho Huyện Nhà Bè.

2. Dự án KDC tập trung xã Thạnh Phú, huyện Vĩnh Cửu, Đồng Nai:

Công tác đền bù giải phóng mặt bằng vẫn được Lãnh đạo Công ty và Liên doanh đặc biệt chú trọng; Ban GPMB của Công ty vẫn không ngại khó khăn, tiếp tục bền bỉ liên hệ các hộ dân để tiến hành thoả thuận bồi hoàn, tình cho đến nay, Ban Bồi hoàn của Công ty đã thực hiện đền bù được trên 12,2 ha, diện tích còn lại gần 05 ha/17 ha. Bên cạnh công tác bồi hoàn, với sự hỗ trợ của Liên doanh, Công ty đã và đang tiến hành liên hệ với UBND tỉnh Đồng Nai, để giải quyết các vấn đề bao gồm: gia hạn dự án, giao đất trước phần đã được giải toả 12,2 ha, tính tiền sử dụng đất.

3. Dự án KDC Tân Hà:

Mặc dù Công ty đã tiến hành kinh doanh một số nền đất tại Dự án KDC Tân Hà, tuy nhiên, do tình hình dịch bệnh kéo dài, nên UBND tỉnh Lâm Đồng bị trễ tiến độ trong công tác thống nhất tính khấu trừ tiền sử dụng đất cho Dự án. Đến tháng 12/2021, UBND tỉnh đã duyệt khấu trừ và tháng 02/2022 Cục Thuế tỉnh Lâm Đồng ra thông báo thuế và Công ty đã phối hợp với Chủ đầu tư – Công ty cổ phần Miền Đông – Đầu tư hạ tầng đóng tiền sử dụng đất còn lại, tiếp tục tiến hành làm hồ sơ ra giấy chứng nhận QSDĐ cho khách hàng.

4. Dự án phân lô hộ lẻ Tân Hà (Tân Hà Hill):

Trong năm 2021, Công ty đã hoàn thiện pháp lý và đầu tư hạ tầng, ra giấy chứng nhận QSDĐ; mặc dù tình hình dịch bệnh khó khăn, nhưng Công ty đã hoàn thành kinh doanh toàn bộ nền thông qua hình thức bao tiêu và thu tiền 100% sản phẩm dự án, tăng nguồn thu 9,254 tỷ đồng.

5. Dự án đường và KDC Hai Bên Đường Kênh Bến Xe tại thị xã Gò Công (Gò Công Center):

Công ty đang kết hợp với Chính quyền địa phương đã và đang hoàn thiện các thủ tục, bao gồm: lập Nhiệm vụ quy hoạch, Thiết kế đồ án quy hoạch chi tiết 1/500, nộp Đề xuất đầu tư dự án, chuẩn bị cho công tác phê duyệt chủ trương đầu tư, công tác đấu thầu chọn Chủ đầu tư.

Để có thể thực hiện thành công công tác này, Công ty đã liên hệ đối tác đầu tư, tiến hành chuẩn bị Hồ sơ kinh nghiệm và Năng lực tài chính, Công ty CP Địa ốc Chợ Lớn, Intresco đã đồng ý hỗ trợ năng lực và đồng ý cùng hợp tác với Công ty. Đồng thời Công ty đã liên hệ, trình Đề án vay vốn đến lãnh đạo các Ngân hàng: Ngân hàng TMCP Phát triển Hồ Chí Minh (HDBank) và Ngân hàng TMCP Nam Á để tìm nguồn vốn vay thực hiện dự án..

6. Đầu tư vốn mua cổ phần Công ty Cổ phần Miền Đông – Đầu tư hạ tầng:

Trong năm, công ty đã mua thêm cổ phiếu quỹ của Công ty Cổ phần Miền đông – Đầu tư hạ tầng để duy trì quyền quản lý điều hành hoạt động công ty, đảm bảo nguồn vốn góp vào công ty cũng như nguồn vốn tham gia hợp tác đầu tư Dự án Khu dân cư tập trung xã Thạnh Phú. Hiện nay, Công ty nắm giữ 1.450.283/4.500.000 cổ phần tương đương 14,502 tỷ đồng của Công ty Cổ phần Miền đông – Đầu tư hạ tầng, chiếm 32,23% cổ phần biểu quyết.

II - Lĩnh vực Thi công – tư vấn giám sát:

Trong năm, Công ty đã ký và thực hiện hợp đồng xây dựng, tư vấn giám sát một số nhà dân và công trình dự án, bao gồm:

- Kết chuyển khối lượng thi công Hệ thống hạ tầng giao thông – vỉa hè, hệ thống cống thoát nước mưa, nước thải giai đoạn 2 phần đã bồi thường dự án Khu dân cư Tập trung xã Thạnh Phú, huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai với giá trị trong năm 2021 là 1,778 tỷ đồng.

- Thi công hoàn thiện xây dựng 02 căn nhà lô C7 và lô F15 tại dự án Khu dân cư Tân Hà. Với giá trị thanh toán trong năm 2021 là 188 triệu đồng.

- Tiếp tục thi công xây dựng nhà ở Khu dân cư Phong Phú với giá trị thực hiện trong năm 2021 là 3,92 tỷ đồng.

- Thu tiền còn lại của khách hàng; thu tiền chi phí quản lý xây dựng, chi phí thủ tục hoàn công và ra giấy chủ quyền cho khách hàng Dự án 13E Phong Phú với số tiền 356 triệu đồng.

- Thực hiện tư vấn giám sát, quản lý thi công xây dựng các nhà dân dự án Phong Phú, với giá trị thực hiện được 140 triệu đồng.

Kết quả hoạt động SXKD năm 2021: (Đơn vị tính: triệu đồng)

CHỈ TIÊU	KẾ HOẠCH	THỰC HIỆN	TỶ LỆ %
DOANH THU	35.041	6.399	18,26%
- Doanh thu kinh doanh nhà	20.593	739	
- Doanh thu xây lắp nhận thầu	13.184	5.353	
- Tư vấn giám sát	1.264	307	

CHI PHÍ ĐẦU TƯ	30.000	1.880	6,27%
NỢP NGÂN SÁCH (đã nộp)	2.500	2.547	101,9%
THU KHÁC	10.350	9.254	89%
LỢI NHUẬN SAU THUẾ	6.412	1.434	22,4%
THU NHẬP BÌNH QUÂN	9.5	9.5	100%
CỔ TỨC	5%		

III - Quản lý – Tổ chức:

Tổng số cán bộ công nhân viên công ty 18 người. Trong đó bậc đại học chiếm 15 người, cao đẳng và trung cấp là 3 người.

Công ty cử cán bộ tham gia quản lý Công ty Cổ phần Miền Đông – Đầu tư hạ tầng, 02 người tham gia hội đồng quản trị trong đó 01 người giữ chức Chủ tịch hội đồng quản trị. 01 người tham gia trưởng ban kiểm soát công ty.

Ngoài ra, trong công tác quản lý, Công ty đã mạnh dạn triển khai áp dụng phần mềm quản lý nhân sự và đang liên hệ áp dụng phần mềm kế toán mới. Việc áp dụng phần mềm mới sẽ giúp lãnh đạo công ty thuận tiện hơn trong quản lý nhân sự (giao việc, kiểm tra tiến độ công việc, phê bình - kỷ luật- nhận xét – đánh giá các cá nhân trực tiếp), tiết kiệm thời gian và chi phí, báo cáo kịp thời số liệu kế toán thông qua thiết bị di động cho Lãnh đạo và các cán bộ quản lý liên quan. tăng hiệu quả quản lý.

Trong tình hình dịch bệnh căng thẳng, Công ty đã áp dụng các biện pháp giãn cách an toàn, giảm ngày giờ làm việc, hỗ trợ thu nhập cho CBCNV một cách hợp lý, phù hợp với yêu cầu công tác của Công ty.

IV - Hoạt động đoàn thể:

Chi bộ công ty sinh hoạt trong Đảng bộ Tổng công ty Địa ốc Sài Gòn TNHH Một thành viên, tổng số đảng viên gồm đa số cán bộ chủ chốt tham gia Ban điều hành và phụ trách các phòng ban.

Công đoàn sinh hoạt trong hệ thống công đoàn Tổng Công ty. Trong năm công đoàn phối hợp với ban điều hành thực hiện chăm lo đời sống vật chất tinh thần cho người lao động, chăm lo Tết, tặng quà sinh nhật, hiếu hỷ đối với thân nhân là tư thân phụ mẫu.

C - ĐÁNH GIÁ CHUNG:

Trước bối cảnh đại dịch CO-VID 19 kéo dài và diễn biến phức tạp trong nước cũng như trên toàn thế giới, ảnh hưởng rất nghiêm trọng đến các hoạt động sản xuất

kinh doanh của các doanh nghiệp, cũng như các chính sách thắt chặt phân lô tách thửa. Công ty còn nhiều khó khăn về vốn, đã không hoàn thành chỉ tiêu kế hoạch đề ra. Tuy nhiên với sự cố gắng, nỗ lực hết mình của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc trong công tác lãnh đạo, điều hành, quản lý để vừa đảm bảo an toàn trong đại dịch vừa duy trì hoạt động của công ty ổn định trong cả hoạt động sản xuất kinh doanh và ổn định tài chính. Công ty đã cố gắng tận dụng mọi cơ hội kinh doanh phù hợp với khả năng, cùng lúc thực hiện nhiều dự án, đã tập trung giải quyết những ách tắc trong đầu tư dự án, áp dụng giải pháp linh hoạt, đảm bảo nguồn thu và hiệu quả kinh doanh, duy trì hoạt động ổn định, sử dụng linh hoạt, bảo toàn nguồn vốn.

Công ty đã tham gia và xúc tiến đầu tư dự án gói đầu tạo tiền đề có doanh thu, lợi nhuận cho những năm tiếp theo.

Công ty hoạt động đúng điều lệ, pháp luật, hoàn thành nghĩa vụ với nhà nước, đảm bảo quyền lợi của người lao động. Tạo được niềm tin, uy tín với các đối tác và khách hàng.

Từng bước áp dụng công nghệ và “số hoá” trong quản lý doanh nghiệp.



PHẦN THỨ HAI

PHƯƠNG HƯỚNG & KẾ HOẠCH NĂM 2022

Năm 2022, một số dự án của Công ty tiếp tục chuyển sang giai đoạn hoàn thành thủ tục giao đất, nộp thuế sử dụng đất để khai thác kinh doanh, thu tiền của khách hàng và kết chuyển doanh thu, điều kiện đó tạo thuận lợi để hoàn thành kế hoạch sản xuất kinh doanh. Nhu cầu vốn đầu tư cho các dự án hiện có và các dự án gói đầu trong cho các năm tiếp theo là khá lớn. Do đó Công ty cần cân đối nguồn vốn tự có và có giải pháp huy động vốn linh hoạt để đáp ứng yêu cầu.

Từ những nhận định nêu trên, dự kiến chỉ tiêu kế hoạch và giải pháp thực hiện năm 2022 như sau:

A. PHƯƠNG HƯỚNG NHIỆM VỤ:

I. Về đầu tư kinh doanh địa ốc:

1. Dự án KDC 28ha xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè:

- Phối hợp chặt chẽ với liên doanh hoàn thiện dứt điểm nộp thuế tiền sử dụng đất. Triển khai thi công hoàn thành các hạng mục hạ tầng kỹ thuật còn lại để bàn

giao cho địa phương quản lý và khai thác. Hoàn tất thủ tục phê duyệt thiết kế xây dựng nhà ở.

- Trong trường hợp hoàn thiện các công tác trên, Công ty sẽ có chiến lược phù hợp kinh doanh một phần sản phẩm đất nền còn lại với mục tiêu đạt hiệu quả cao nhất tạo nguồn vốn nộp tiền sử dụng đất và đầu tư dự án mới.

2. Dự án Khu dân cư Tân Hà huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng:

Phối hợp chủ đầu tư Hoàn thiện pháp lý Dự án KDC Tân Hà, đẩy mạnh thu hồi công nợ sau khi có giấy Chứng nhận QSDĐ.

3. Dự án Khu dân cư tập trung xã Thạnh Phú, huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai:

Hoàn thiện bồi thường giải phóng mặt bằng Dự án Vĩnh Cửu – kết hợp với hoàn thiện pháp lý dự án để UBND Tỉnh gia hạn dự án, giao đất (phần đã bồi hoàn – 12ha) và tiến hành tính tiền sử dụng đất. Tiến hành triển khai xây dựng hạ tầng phần diện tích đã bồi hoàn, đưa vào kinh doanh một số nền sau khi đã tính tiền sử dụng đất để có kinh phí nộp tiền sử dụng đất. Tập trung hoàn thành công tác bồi hoàn phần diện tích còn lại trong năm 2022.

4. Dự án: Đường và Khu dân cư hai bên đường Kênh bến xe tại thị xã Gò Công, tỉnh Tiền Giang

Hoàn tất các thủ tục như Quy hoạch chi tiết 1/500, Đề xuất đầu tư, Đấu thầu lựa chọn Chủ Đầu Tư và Chấp thuận đầu tư dự án. Chuẩn bị phương án hợp tác đầu tư, huy động vốn để thực hiện dự án. Mục tiêu hoàn tất thủ tục đầu tư trong năm 2022.

5. Mở rộng đầu tư kinh doanh bất động sản, tiếp tục tìm kiếm cơ hội đầu tư và kinh doanh đất nền, căn hộ, nhà ở của các đối tác phù hợp với năng lực tài chính của công ty.

I. Thi công xây lắp và tư vấn giám sát:

Thực hiện quyết toán, thanh lý gói thầu thi công phần móng và tầng hầm công trình 257 Điện Biên Phủ, quận 3.

Tiếp tục thi công phần còn lại Giai đoạn 2 hệ thống hạ tầng kỹ thuật dự án Khu dân cư tập trung xã Thạnh Phú, huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai.

Thực hiện tư vấn giám sát, quản lý thi công xây dựng các nhà dân dự án Phong Phú và Dự án Tân Hà.

Tổ chức theo hướng chuyên môn hóa một số công tác xây lắp. Chủ động tìm kiếm các Hợp đồng thi công và tư vấn giám sát mới với điều kiện thanh toán thuận lợi.

II. Tổ chức bộ máy:

Thực hiện chuyển trụ sở văn phòng về Phú Nhuận, xây dựng bộ nhận dạng thương hiệu công ty phù hợp với định hướng phát triển công ty.

Tiếp tục kiện toàn công tác Tổ chức – Cán bộ, bố trí bộ máy tinh gọn phù hợp với năng lực hoạt động của Công ty.

Củng cố Bộ phận bán hàng để kinh doanh các sản phẩm của công ty, kinh doanh các sản phẩm căn hộ, đất nền ngắn hạn.

Tiếp tục phát huy vai trò lãnh đạo các thành viên Hội đồng Quản trị trong việc xúc tiến đầu tư, tạo công ăn việc làm, huy động nguồn tài chính từ các đối tác. Phân công công việc cụ thể cho các thành viên trong ban điều hành và các phòng ban.

Tiếp tục thực hiện công tác quản lý lao động, đánh giá kết quả trên phần mềm quản lý công việc và bằng các “Nội quy lao động”, “Quy chế lương thưởng” và chính sách “Thi đua – Khen thưởng – Kỷ luật” nhằm tạo động lực cho CBNV phấn đấu, an tâm công tác và thu hút được nguồn nhân lực có trình độ, tay nghề chuyên môn cao.

Tham gia quản lý điều hành Công ty Cổ phần Miền đông – Đầu tư hạ tầng, phát triển ổn định, triển khai thực hiện theo kế hoạch đề ra, bảo đảm nguồn vốn đầu tư dự án Vĩnh Cửu – Đồng Nai.

Mặc dù tiềm ẩn nhiều yếu tố khách quan, Ban điều hành vẫn quyết tâm phấn đấu đạt chỉ tiêu như sau:

B. CHỈ TIÊU KẾ HOẠCH NĂM 2022: (Đơn vị tính: triệu đồng)

CHỈ TIÊU	KH 2022
DOANH THU	112.000.000
- Kinh doanh nhà	96.000.000
- Thi công xây lắp, TVGS	16.000.000
CHI PHÍ ĐẦU TƯ	70.660.000
NỢP NGÂN SÁCH	5.233
LỢI NHUẬN SAU THUẾ	20.932
THU NHẬP BÌNH QUÂN	9,5
CỔ TỨC	10 %

C. BIÊN PHÁP THỰC HIỆN:

1. Phối hợp chặt chẽ với các liên doanh, đơn vị tư vấn đẩy nhanh tiến độ hoàn thành công tác pháp lý các dự án đang thực hiện, nhằm đưa vào kinh doanh sản phẩm của dự án và thu hồi vốn.

2. Lập phương án huy động nguồn vốn liên doanh, liên kết với các cổ đông pháp nhân công ty, nguồn vốn tín dụng để chuẩn bị đầu tư dự án Đường và Khu dân cư hai bên đường Kênh bên xe tại xã Long Hưng và Phường 3, thị xã Gò Công, tỉnh Tiền Giang và một số dự án gói đầu cho các năm tiếp theo.
3. Kết hợp giải pháp đổi đất trong công tác bồi hoàn và xây dựng hạ tầng để khắc phục tình trạng khả năng vốn có hạn của công ty.
4. Tập trung công tác nghiên cứu thị trường tìm cơ hội đầu tư ngắn hạn sản phẩm đất nền, căn hộ, tạo doanh thu và thu nhập.
5. Kiện toàn công tác tổ chức bộ máy, tăng cường việc đào tạo đối với một số chức danh nghiệp vụ quản lý, đáp ứng thực hiện nhiệm vụ được giao.

Từ thực tiễn hoạt động SXKD và kết quả đạt được còn hạn chế trong năm 2021, Ban Tổng giám đốc và tập thể CBNV đã rút ra được nhiều bài học kinh nghiệm quý báu để qua đó chủ động khắc phục khó khăn, cùng đồng thuận tiếp tục phấn đấu, nỗ lực nhiều hơn nữa, thực hiện có hiệu quả các chỉ tiêu kế hoạch mà Đại hội cổ đông đã đề ra, góp phần xây dựng, củng cố Công ty cổ phần Phát triển nhà Bắc Trung Nam phát triển bền vững. Với hy vọng năm 2022 tình hình dịch bệnh sẽ được kiểm soát, kinh tế trong nước khởi sắc, Công ty quyết tâm hoàn thành kế hoạch đề ra.

Trên đây là Báo cáo của Ban Tổng giám đốc về Tổng kết hoạt động SXKD năm 2021 và Phương hướng, Kế hoạch SXKD năm 2022 của Công ty cổ phần Phát triển nhà Bắc Trung Nam.

TỔNG GIÁM ĐỐC

Lê Quang Lĩnh